

新川耕地有効活用具現化に向けた調査
～新川耕地自然活用型土地利用ゾーン検討調査～

報 告 書
(概要版)

平成19年3月

流 山 市

目 次

第1章 調査の目的と方法	1
1. 調査の目的	1
2. 調査の進め方	1
第2章 具体的土地利用の検討	2
1. 諸機能の展開方向と連携方針	2
1-1. 諸機能の展開方向	2
1-2. 新川耕地における諸機能の連携方針	3
2. 自然活用型土地利用ゾーンの具体的な土地利用検討	4
2-1. 土地利用検討にあたっての基本方針(『環境』『健康』『交流』を具現化する諸機能の展開イメージ)	4
2-2. 土地利用計画案	7
2-3. 段階的な機能展開の方針	9
3. 新川耕地全体としての土地利用展開の方向性	11
第3章 整備方策の検討	12
1. 整備戦略(全体システム構築)の検討	12
1-1. 全体システムの基本的な考え方	12
1-2. 基本システムの提案	13
2. 整備手法等の検討	14
2-1. 整備方策の基本的な考え方	14
2-2. 区域ごとの整備方策	14
2-3. 事業手法の展開	15
3. 農地の一元管理に関する考え方	16
3-1. 新川耕地全体の農地一元管理の考え方	16
3-2. 「自然活用型土地利用ゾーン」をモデルとした農地の一元管理方法の検討	17
4. 土地利用規制・誘導方策	19
4-1. 検討必要区間	19
4-2. 沿道の土地利用規制・誘導の基本的な考え方	19
4-3. 具体的手法	20
5. 新川耕地有効活用に向けた今後の課題	21

第1章 調査の目的と方法

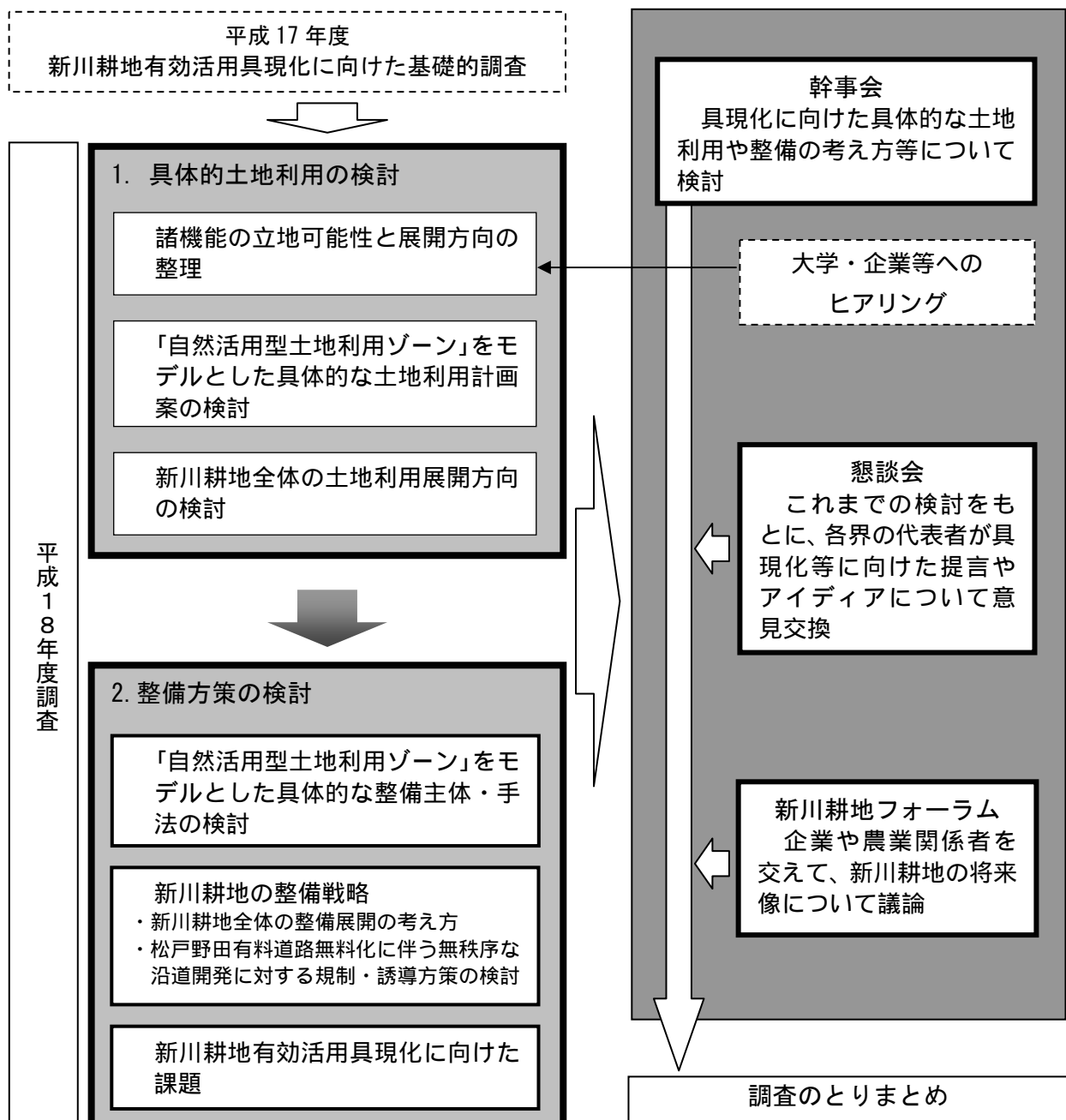
1. 調査の目的

本調査は、以下の目的をもって検討した平成17～18年度の成果としてまとめられたものである。

「新川耕地有効活用計画(平成14年3月)」における『自然活用型土地利用ゾーン』の位置づけを踏まえた上での、諸機能の立地可能性と展開方向の検討
新たな機能導入の可能性を踏まえた『自然活用型土地利用ゾーン』の具体的な土地利用の検討
新川耕地全体の整備・保全戦略を見据えた土地利用実現のための整備方策の検討

なお、本調査は、国庫補助事業として実施したものである。

2. 調査の進め方

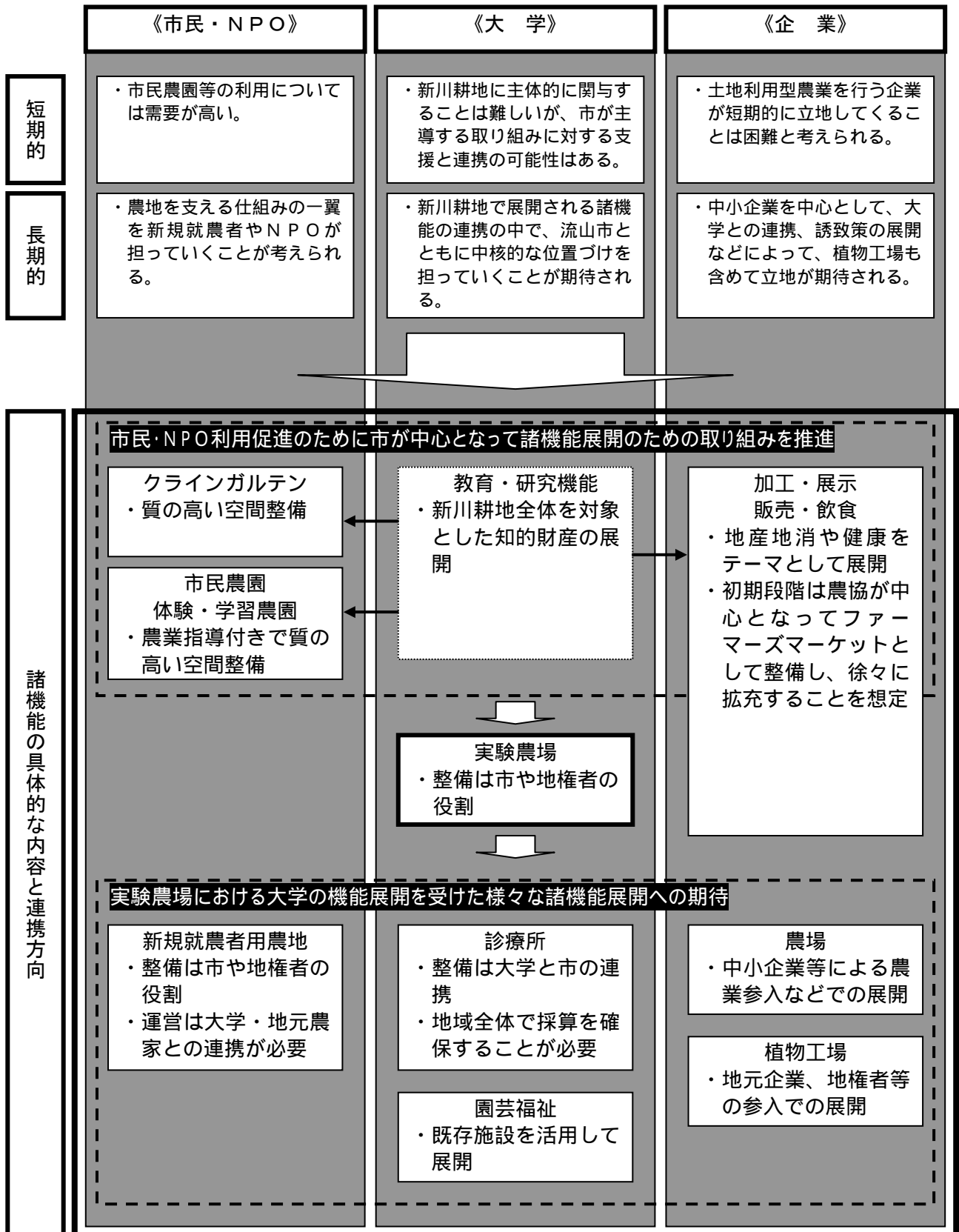


第2章 具体的土地利用の検討

1. 諸機能の展開方向と連携方針

1-1. 諸機能の展開方向

自然活用型土地利用ゾーンにおける諸機能の具体的な中身とそれぞれの連携及び展開方向は以下のように整理することができる。

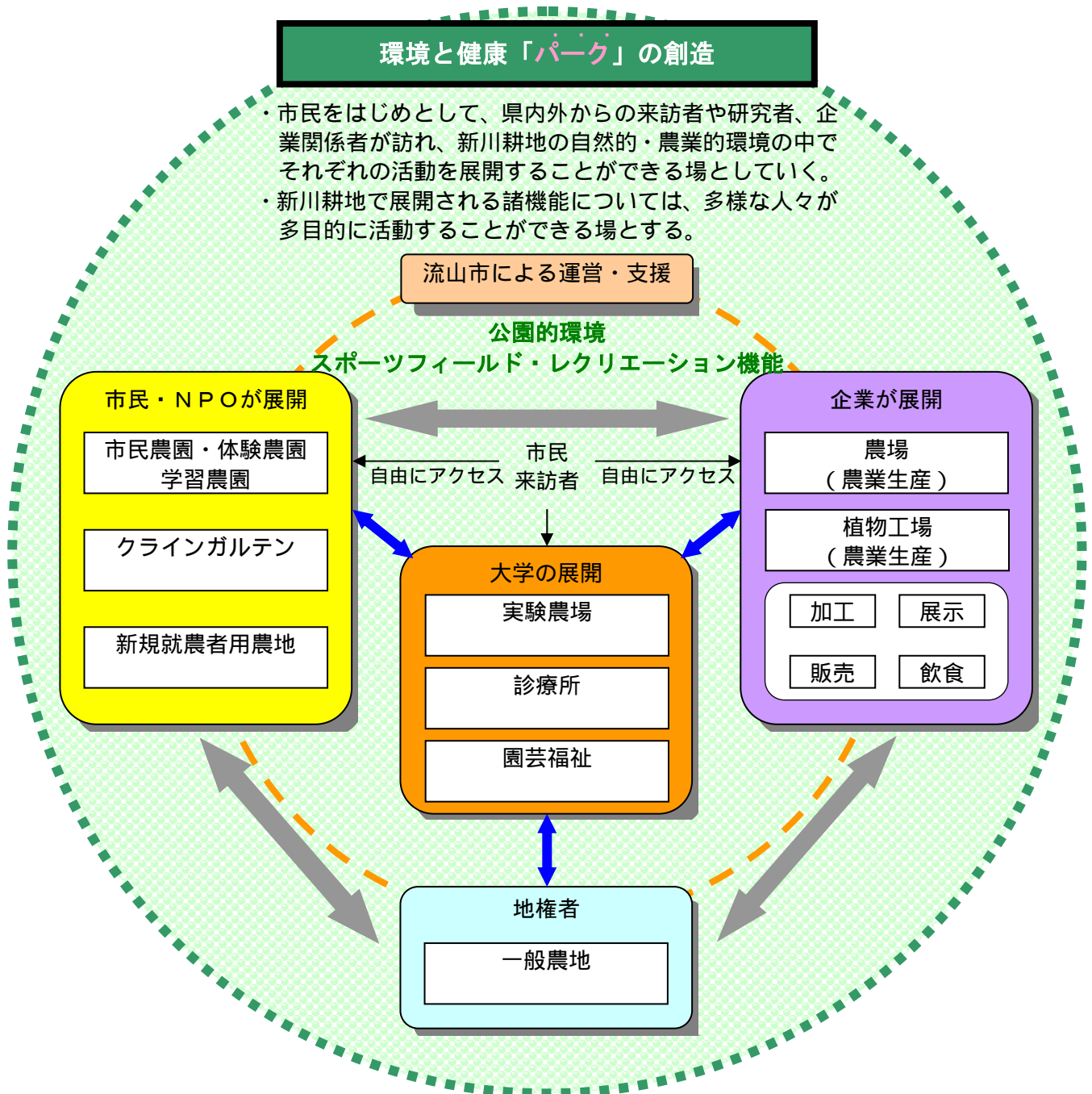


1-2. 新川耕地における諸機能の連携方針

新川耕地の将来像は、地権者だけでなく、市民・NPOや大学、企業の連携によって現在の農業環境を守っていくとともに、それぞれの役割を相互に融合させることにより、新しい地域像を模索していくことが必要である。

また、新川耕地で展開される諸機能は、現在の広大な田園環境と整合されたものでなければならず、さらに新川耕地の持つ可能性を最大限生かした方向を取ることが必要である。

そのような観点から、自然活用型土地利用ゾーンを中心とした新川耕地の基本方針を以下のように整理する。

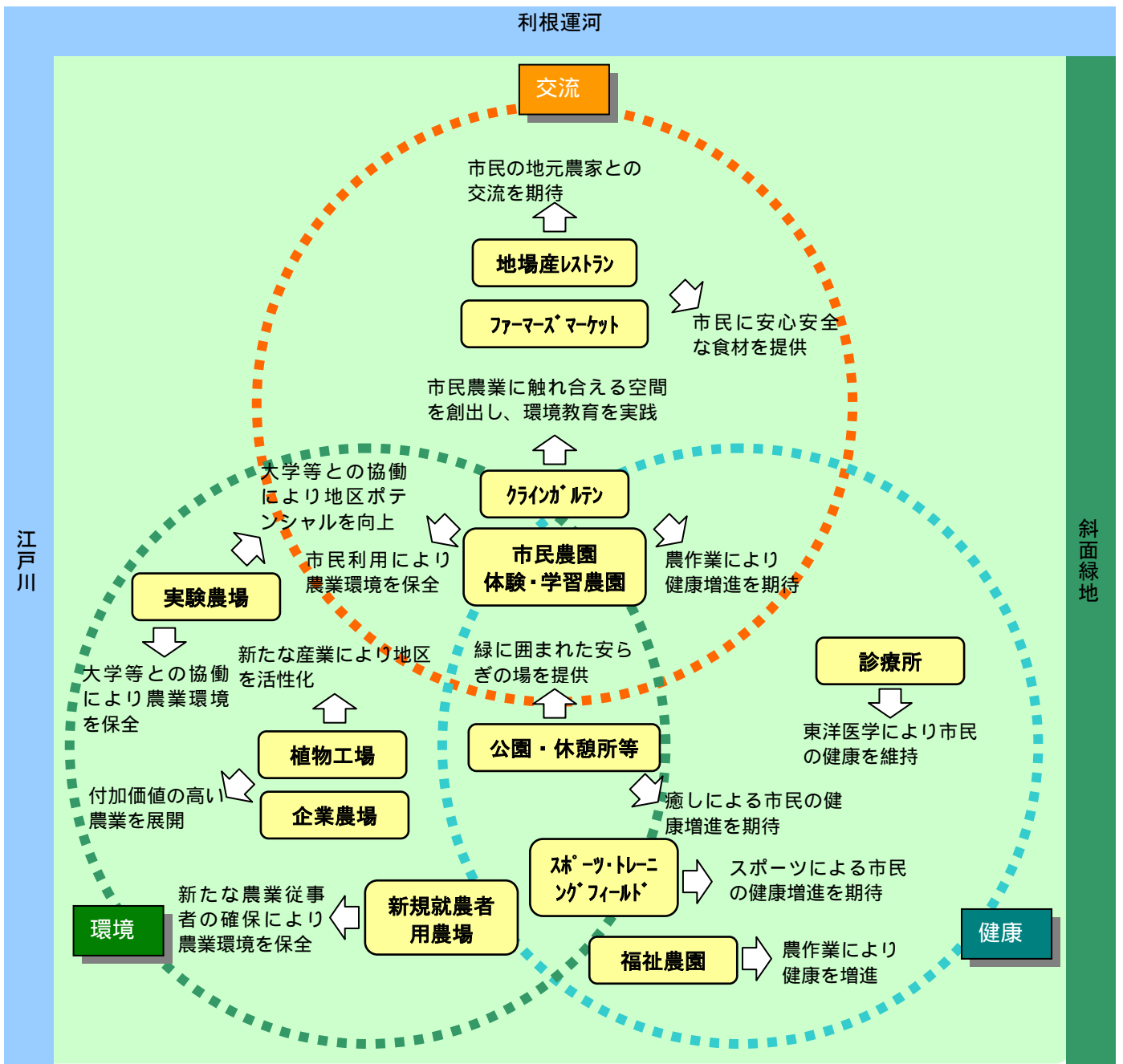


2. 自然活用型土地利用ゾーンの具体的な土地利用検討

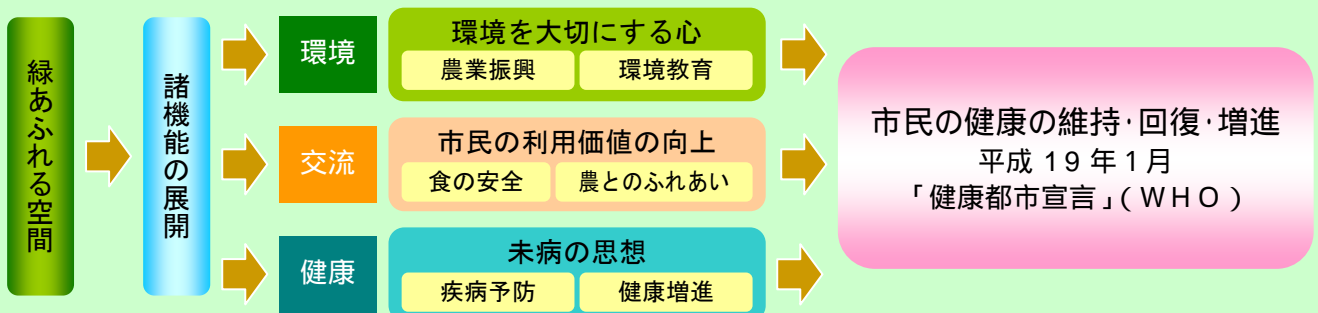
2-1. 土地利用検討にあたっての基本方針(『環境』『健康』『交流』を具現化する諸機能の展開イメージ)

江戸川及び斜面緑地といった周辺環境と調和しながら、ゾーン全体として緑あふれる空間を構成し、多様な人々が活動できる土地利用

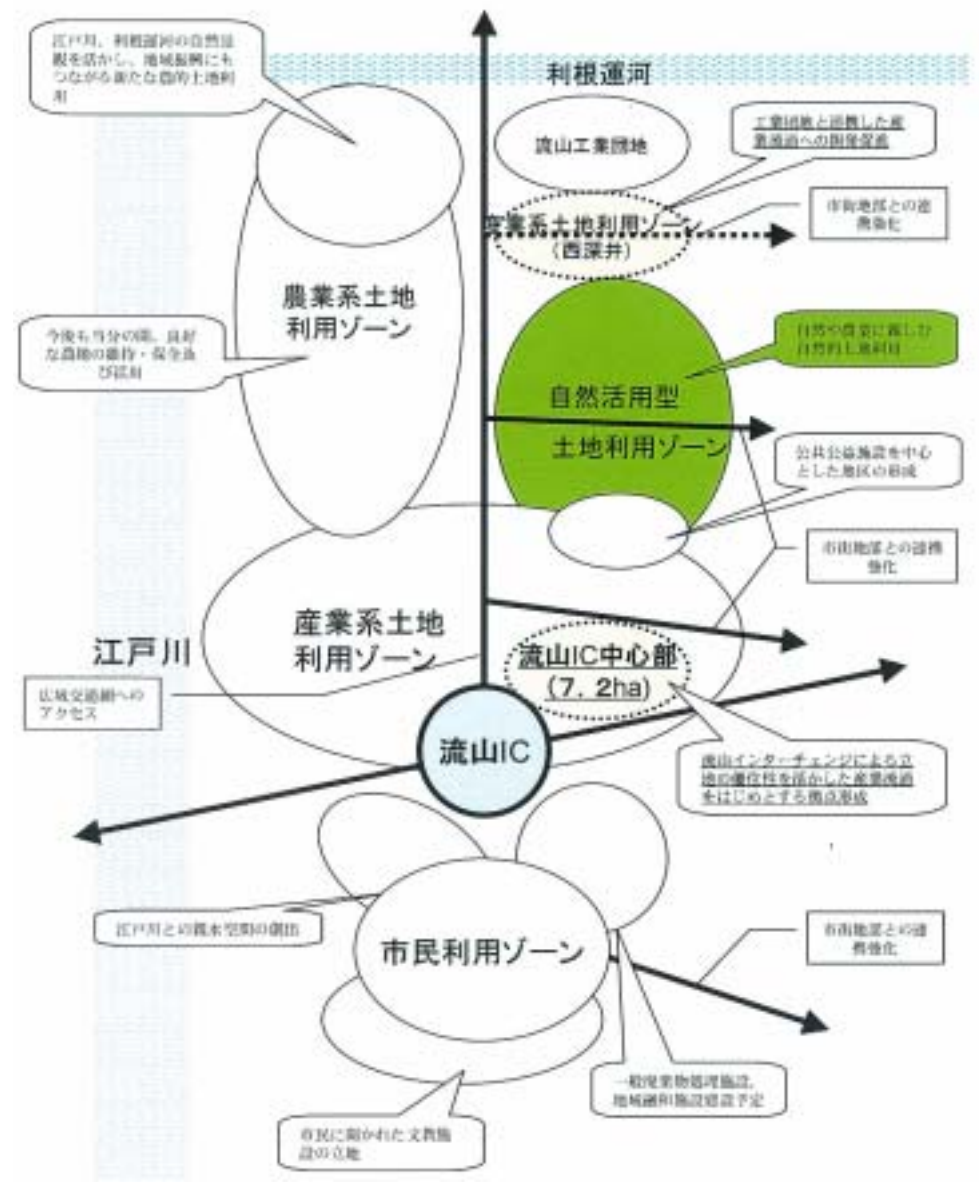
⇒ グリーンベルトの形成
散策路・水路によるネットワーク



・上記諸機能の展開によって、環境教育や食の安全性確保とともに東洋医学の思想である『未病』(未然に病気を防ぐ)を实践することのできる場として、健康増進、疾病予防を進めることのできる地区を目指す。



《「新川耕地有効活用計画（H16.6）」における土地利用ゾーニング》
 ・新川耕地全体の土地利用については、この位置づけを踏襲



- 有効活用計画の内容を全て実現するには長期的対応が必要
- ・広大な田園風景と斜面緑地で彩られている新川耕地の特徴は、地区全体をひとつのまとまりとして捉えて始めて成り立つ環境
- ・ただし、新川耕地有効活用計画の実現には長期的・段階的な推進が必要
- ・自然活用型土地利用ゾーンは耕作放棄地が多く、土地利用転換圧力が高いことから、優先的な土地利用検討が必要

●自然活用型土地利用ゾーンをモデル検討地区として位置づける

- ・自然活用型土地利用ゾーンは、耕作放棄地の状況などから優先的に検討することが必要であるが、将来土地利用については、新川耕地全体で実現すべきものである。
- ・よって、自然活用型土地利用ゾーンは新川耕地の具体的な土地利用を検討する中でモデル検討地区として位置づけ、特に以下の視点から検討された内容については、本ゾーンだけでなく、新川耕地全体に適用されるべきものである。

自然環境との調和 グリーンベルトの形成及びゆとりある土地利用展開
農業環境との連携 土地の集約・管理プログラム及び段階的な整備戦略

【自然活用型土地利用ゾーン周辺の土地利用展開図】

《土地利用検討にあたっての基本方針》
 『環境』『健康』『交流』を具現化する多様な機能の展開
 江戸川と斜面緑地に挟まれた田園空間であることを象徴するグリーンベルトの形成
 ゾーンの新たな土地利用展開を誘発する『地域交流エリア』の配置
 新たな農的環境を創造する『農的環境展開エリア』の配置



2-2. 土地利用計画案

実験農場 (約1.5 ha)

- ・ 大学が持っている「環境」や「健康」に関する知的財産を広く市民に理解してもらい、市民交流へと結びつけていく実践フィールド
- ・ 健康をテーマとした薬膳や気味強化野菜等の研究の場



市民農園、体験・学習農園 (約8 ha)

- ・ 農業に興味を抱く市民が大学や地元農家の指導を受けながら、食育や農業技術を学び、健康増進を図る場



クラインガルテン (約5 ha)

- ・ 首都圏住民を対象とした都心近接型の滞在型市民農園。
- ・ 景観・健康をテーマとしたラウベのほか、地域交流施設やパーベキュー場等の施設をゆとりをもって配置し、大学の知的財産を活用しながら農園の維持・管理や市民との交流講座等を開催



新規就農者用農場 (約5 ha)

- ・ 農業インターンを養成する場、本格的な新規就農者への機会を与える場



スポーツ・トレーニングフィールド (約2 ha)

- ・ 上耕地運動場との連携を図りながら、市民の日々の健康増進や基礎体力の向上に資する場

広場・休憩所等 (各0.5 ha程度)

- ・ 本ゾーンへ訪れる人々のための休憩所・運動広場

その他

- ・ 農業用水や雨水貯留機能としての利用に加え、環境教育等の実践につながるビオトープや親水空間を創出
- ・ ゾーン内の各施設を散策路によりネットワーク



健康の駅 (約5 ha)

- ・ 地域交流センター(ファーマーズマーケットを含む)や公園、診療所、地産地消・薬膳レストラン、健康関連商品のアンテナショップ等を誘致することにより、「健康」や「交流」といったテーマを具現化
- ・ 地域交流センターでは、大学のサテライト機能として環境や健康をテーマとした講座や交流イベントを開催するとともに、併設するファーマーズマーケットにおいても気味強化野菜等を販売するなど、大学の知的財産を活用



福祉農園 (約1 ha)

- ・ 高齢者の健康管理や障害者の機能回復のために農作業を行う場(園芸療法フィールドとして本ゾーン全体の農地等と連携を図りながら重層的に展開)



企業農場 (約5 ha)

- ・ 大学との共同研究や農業ビジネスへの参入意欲が高いベンチャー企業等が活躍する場



植物工場 (約5 ha)

- ・ 安心安全な市場価値の高い農作物を安定的に生産するハイテク農業実践の場

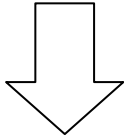


2-3. 段階的な機能展開の方針

	第1期	第2期	第3期
目標	<ul style="list-style-type: none"> ●新川耕地の市民への開放、市民の参加による新川耕地への関心の高まり ●大学が関与する実績づくり 	<ul style="list-style-type: none"> ●民間企業誘致を実現するための母体の設立と土地の集約・整備 ●民間企業を誘致するための呼び水となる施設の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ●新川耕地全体の管理・運営 ●土地利用調整が取れた企業誘致 ●美しい景観の形成
イメージ	<p>企業等との共同研究</p> <p>運営ノウハウ等に関する大学の関与 新川耕地全体における教育・研究の実践 施設のサテライト機能としての活用</p> <p>ラインガルテン</p> <p>市民農園・体験・学習農園</p> <p>健康の駅 (第1期: ファーマーズマーケット)</p> <p>市民が参加</p> <p>市が中心となった、全体の整備や管理・運営への仕掛け、次の施設整備への取り組み</p> <p>企業への呼びかけ</p> <p>流山市</p> <p>大学とのさらなる連携強化に向けた協議</p> <p>地権者との農地の集約・整備・管理などについての協議</p>	<p>大学</p> <p>各施設整備にあたってのアドバイス及びサテライト機能としての活用、運営についての技術的指導などでの関与</p> <p>ラインガルテン</p> <p>市民農園・体験・学習農園</p> <p>健康の駅 (ファーマーズマーケット)</p> <p>健康の駅 (診療所・飲食)</p> <p>実験農場</p> <p>新規就農者用農地</p> <p>市民・NPO</p> <p>来訪者</p> <p>植物工場</p> <p>準備</p> <p>地権者</p> <p>土地の提供</p> <p>企業</p> <p>流通、販売、飲食等での関与</p> <p>市や地権者が中心となり農地改良を推進</p> <p>企業立地の働きかけ・PR</p> <p>連携</p> <p>新川耕地管理運営母体の設立 ・流山市、大学、地権者、企業、JA、NPO</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地の集約・整備 ・地区管理の基本ルールの策定 ・立地施設の誘致活動・広報・PR活動 	<p>ラインガルテン</p> <p>市民農園・体験・学習農園</p> <p>健康の駅</p> <p>実験農場</p> <p>新規就農者用農地</p> <p>企業農場</p> <p>植物工場</p> <p>市民・NPO</p> <p>来訪者</p> <p>大学</p> <p>教育・研究フィールドとしてのさらなる展開</p> <p>企業</p> <p>参入</p> <p>地権者</p> <p>配当</p> <p>新川耕地管理運営母体 ・流山市、大学、地権者、企業、JA、NPO</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地の一元管理 ・土地利用の審査・許可 ・立地施設の誘致活動 ・景観誘導、農地・緑地保全 ・広報・PR
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・新川耕地をPRするとともに、その利用について市民も参加できるようにするため、健康の駅（ファーマーズマーケット）やラインガルテン、市民農園、体験・学習農園などの整備を行う。 ・これらの整備については、市が主体的に行うことが必要である。 ・ラインガルテンのラウベについて大学とハウスメーカーとの共同開発を行うことや、健康の駅及びラインガルテン内施設のサテライト機能としての活用、体験・学習農園の運営について大学による土壌・品質管理を行うことなど、新川耕地に大学が関与する実績をつくっていく。 ・また、市が中心となって、大学や企業、地権者などへの働きかけを進めることにより、新川耕地全体の整備や管理・運営、次の段階の施設整備について検討を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・新川耕地全体の管理・運営、民間企業の誘致などを行うことを目的とした母体を設立する。 ・この組織は市と地権者に加えて、大学や企業、NPOなども参画することにより、相互調整を図りながら運営していくことが想定される。 ・企業誘致を進めるために、健康の駅の診療所及び飲食・加工展示施設や実験農場を整備し、大学や企業が新川耕地で栽培や実習を行うことのできる場づくりを進める。 ・また、地権者などに働きかけ、植物工場整備の準備を始めることも必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理・運営母体を中心となり、土地の管理を行いつつ、企業誘致を進めていく。 ・進出企業の業種や施設内容、立地場所については、全体の土地利用調整、景観形成などの面から管理・運営母体が調整を図って決定していく。 ・持続的な管理・運営を図ることができるよう、新川耕地全体のマネジメントを図る。
課題	<p>ラインガルテンやファーマーズマーケット、体験・学習農園を整備する場所の整備と事業費の確保について検討しておくことが必要である。</p> <p>大学との連携を前提とした施設整備が必要であるため、大学との協議・調整が不可欠となる。</p>	<p>管理運営母体の構成、事業内容などについて明確にする必要がある。</p> <p>管理運営母体の設立にあたっては、地権者の合意と参加が必要である。</p> <p>地元企業などからの参加を募ることも必要となる。</p> <p>初期段階では採算を確保することは困難であると想定されるため、当初の組織運営にかかる費用については、市が支援する必要がある。</p>	<p>農業系の企業誘致を図るためには、現在の荒れている農地を復元しておくことが必要である。</p> <p>この場合、市がその役割を担うことが想定されるが、農業事業を実施する場合には、農用地設定を行う必要があるため、地権者の合意を確保しておくことが必要となる。</p>

3. 新川耕地全体としての土地利用展開の方向性

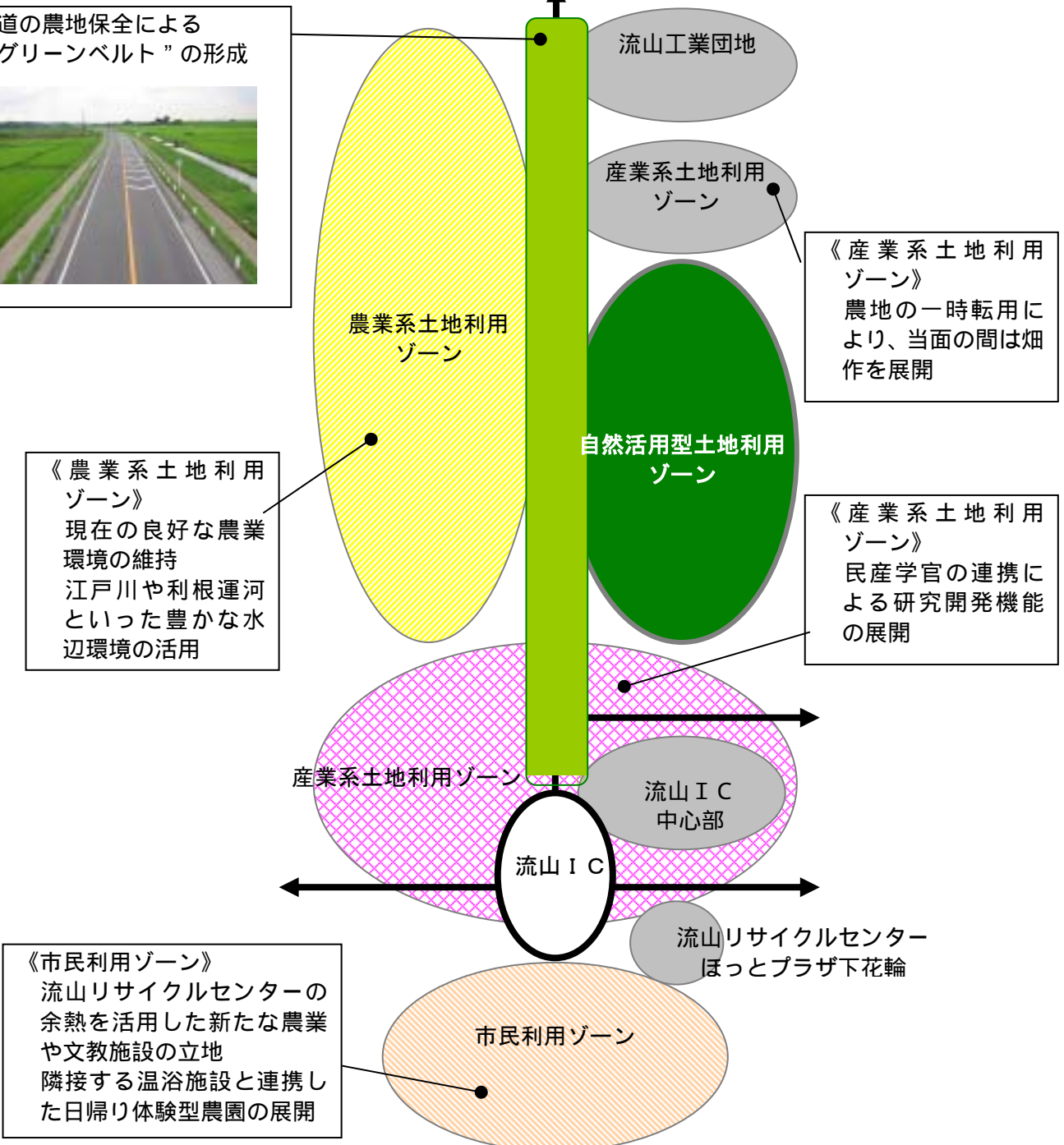
【「自然活用型土地利用ゾーン」の土地利用展開により期待される効果】
 都市住民の潜在的な農的要求の発掘・拡大
 農的土地利用を基本とした生産性の高い土地利用展開に対する地権者の意識改革
 新川耕地全体の空間価値の向上



新川耕地全体の土地利用展開としては、モデルとして検討した「自然活用型土地利用ゾーン」における具体的土地利用展開による波及効果を的確に受け止められるよう、農的土地利用を展開することの価値を見出した上で、弾力的かつ段階的に進めていくことが重要

【新川耕地全体としての土地利用展開の方向性】
 農的土地利用を基本とした空間的まとまりの維持
 周辺環境の変化等に対応した弾力的かつ段階的な土地利用展開

【“農的土地利用”を基本とした新川耕地全体としての土地利用展開の方向性】



第3章 整備方策の検討

1. 整備戦略（全体システム構築）の検討

新川耕地の将来ビジョンは、大学、企業、市民・NPO、地権者及び行政がそれぞれの役割を担いながら連携を取って実現化を目指す必要がある。また、新川耕地の将来ビジョンを実現するためには、長期的な取り組みが必要であるが、長期間にわたってこれらの様々な主体が連携を取っていくためには、全体を統括するシステムを構築しておく必要がある。

1-1. 全体システムの基本的な考え方

多くの主体がそれぞれの役割を持って関与できるシステム

- ・先に整理した将来土地利用は、一部の主体のみが行動するだけでは実現することは不可能である。
- ・そのため、当初は市や地権者が中心となりつつも、段階的に大学や企業が関与できるようにして、それぞれの主体がそれぞれの役割を担いながら、将来土地利用の実現を目指すことのできるシステムとすることが必要である。

→ ●各団体が参加する組織の設立

新川耕地の自然環境や農業環境を守り育てることのできるシステム

- ・将来土地利用は、公園的環境の中に農業やスポーツフィールド、その他各種施設が立地することになり、また立地時期も計画通りにはならない可能性が高いことから、モザイク的でアンバランスな土地利用になってしまう恐れがある。
- ・そのため、全体の土地利用を計画的に誘導するとともに、景観的、環境的に現在の自然環境や農業環境を損なうことの無いようにしていく必要があり、全体を統括するルールとその管理・運営を行うことが重要である。

→ ●管理運営ルールの策定

今後の土地利用展開によって、地権者が公平にメリットを享受できるシステム

- ・先に示した諸機能が展開されたとしても、新川耕地のみならず自然活用型土地利用ゾーンの全てをこれらの諸機能で埋め尽くすことは困難である。
- ・その場合、機能立地が図られた場所の地権者のみが土地売却や賃貸によるメリットを享受したり、他の機能との連携に関係なく、単独で立地した企業のみが高いメリットを獲得するなど、一部の主体のみがメリットを受けることは避ける必要がある。
- ・このためには、地域全体をひとつのエリアとして捉え、エリア内の土地を一元管理することによって、企業立地や施設立地がどの場所に進んだとしても、そのメリットを地域全体で享受できるシステムとする必要がある。

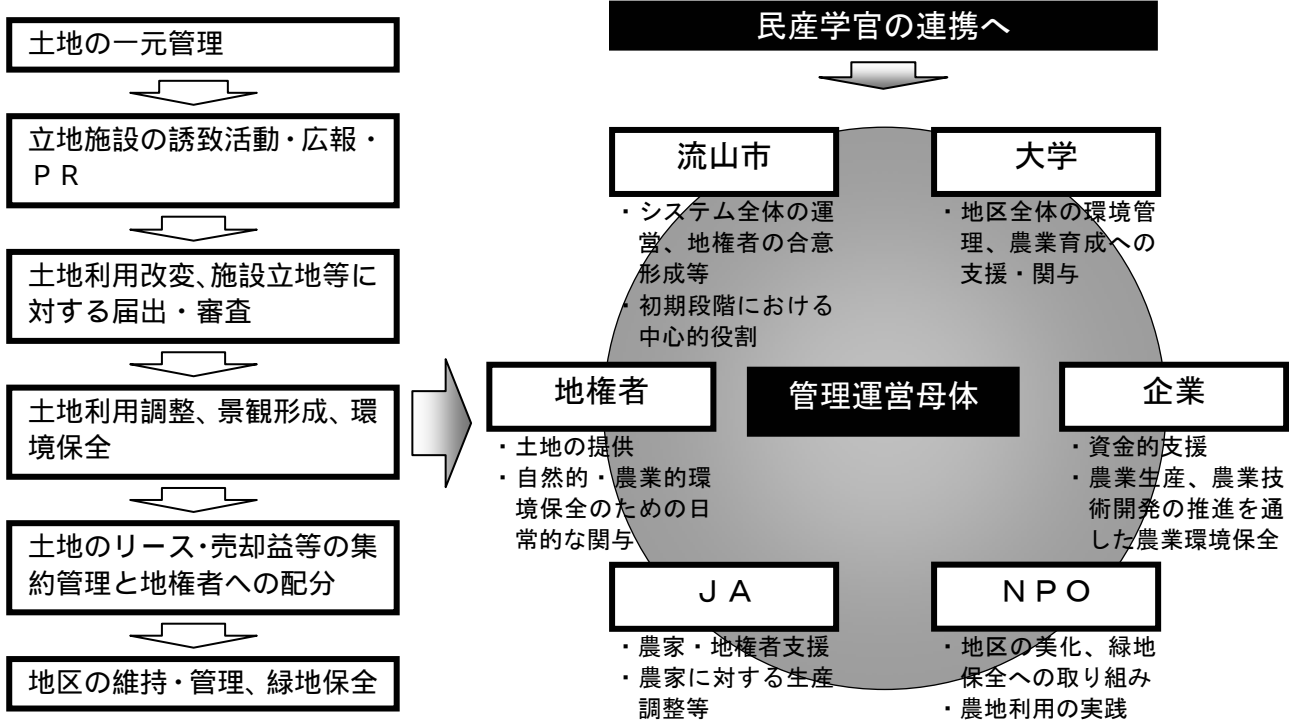
→ ●土地の一元管理

1-2. 基本システムの提案

(1) 基本的な仕組みと推進母体

新川耕地の将来ビジョンを実現するために、様々な主体が参画した母体となる組織とともに、以下のような基本システムを構築することが必要である。

【基本的な仕組みと推進母体のイメージ】



(3) 土地利用調整、景観形成、環境保全等に係る基本ルール

基本ルールの位置づけ： 地区内で展開される全ての活動の規範
土地利用変更・施設立地の事前届け出の審査の際の基準

項目	概要
新川耕地の理念	・自然的・農業的環境を基本とする新川耕地の理念について記載する。
土地利用イメージ	・土地利用調整の基本となる将来のイメージと大まかなゾーニングなどを記載する。
土地利用の基本的要素	・新川耕地で受け入れることができる土地利用として、自然的・農地的利用の内容を記載する。 ・ここで記載する要素以外の土地利用については、原則として禁止することとする。
農業的利用における基準	・現状を改変して農業的土地利用として再整備する場合の基準を記載する。 ・特に、水田から畑地への転換については、周辺農地や水路への影響を助案する必要があることを記載する必要がある。
建築物・景観等の基準	・生産物の加工・展示・販売・飲食に係る建築物や植物工場など、地区内で受入可能な建築物を建築する際の基準を記載する。 ・特に、現状の広大な田園風景を損なうことのないようにする必要があるため、景観的な基準を定める必要がある。
自然環境保全・育成の基準	・自然環境の保全・育成を図る際の基準を記載する。 ・農地から自然地向への転換や現状の自然地の復元などについて、生態系の回復や管理面からの基準を記載する。
土地の集約・管理に関する協定	・全体システムを運営するためには、土地の集約・管理が不可欠である。そのため、推進母体と地権者との間で土地の集約と管理に関する協定を締結することが望ましく、その内容について記載する。
土地利用変更・施設立地の届け出	・土地利用変更・施設立地に際しての届け出について記載する。 ・基本的な流れは、届け出（意見聴取）審査（問題がある場合の周辺地権者等からの意見募集）許可（不許可）とすることが想定される。
地域管理	・地域の管理に関して、地権者や市民、企業との連携について記載する。

2. 整備手法等の検討

2-1. 整備方策の基本的な考え方

- 土地利用計画をもとにして、段階的な整備を前提とする。
- 段階的な整備を進めるため、区域ごとに土地の集約・整備を行うとともに、区域ごとに基本となる事業手法を想定しておく。
- 省庁にこだわらずに既存の事業手法の活用を図る。

2-2. 区域ごとの整備方策

土地利用計画をもとに、整備段階と整備内容を考慮して、以下の6区分による整備方策が想定される。

【整備方策案区分図】

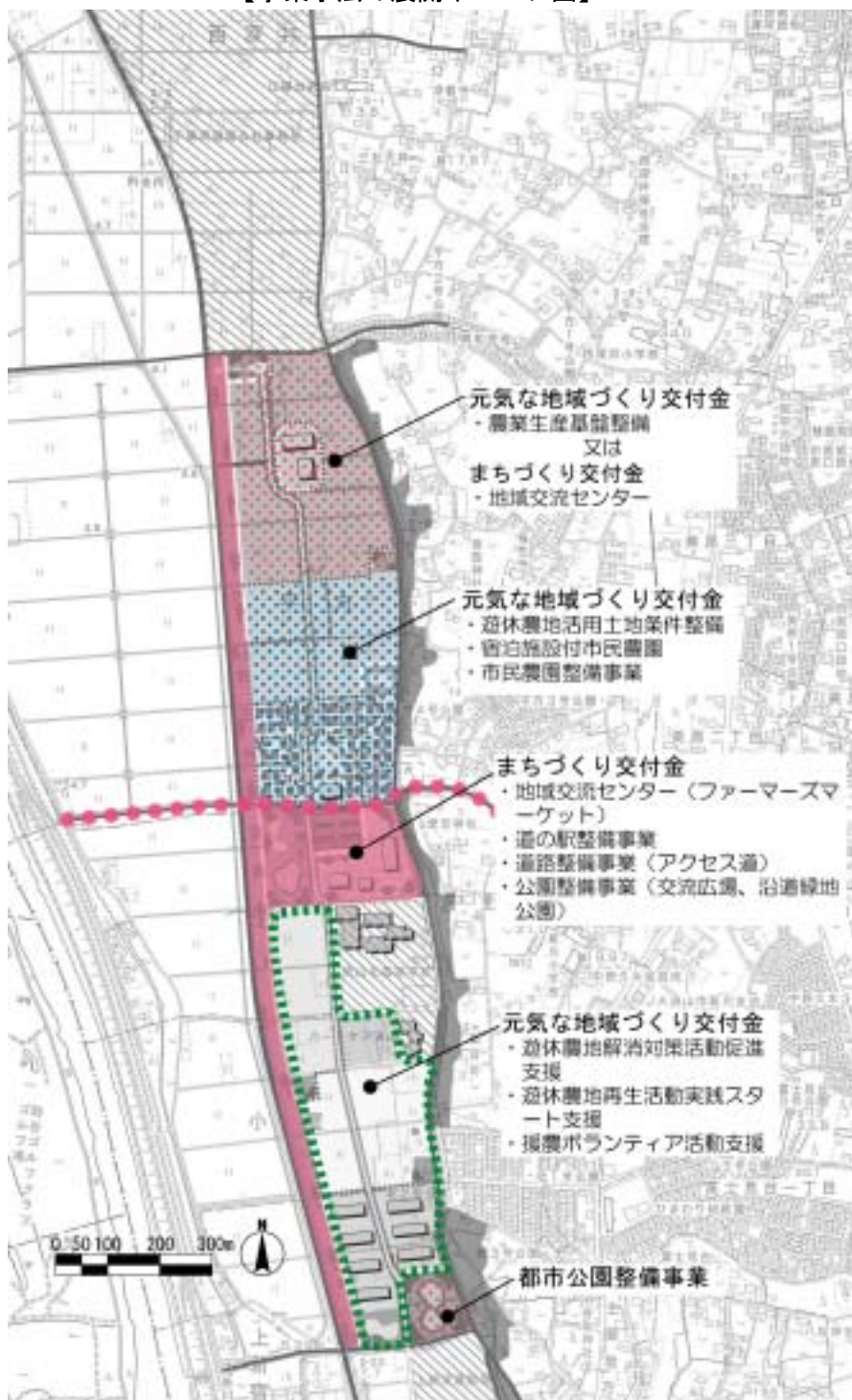


2-3. 事業手法の展開

(1) 「自然活用型土地利用ゾーン」における事業手法の想定

事業手法としては、大きくまちづくり交付金(国土交通省)、元気な地域づくり交付金(農林水産省)を活用していくことが想定される。これらの事業を組み合わせることで、農業又は都市的土地利用のどちらにも特化することのない土地利用を実現できると考えられる。

【事業手法の展開イメージ図】



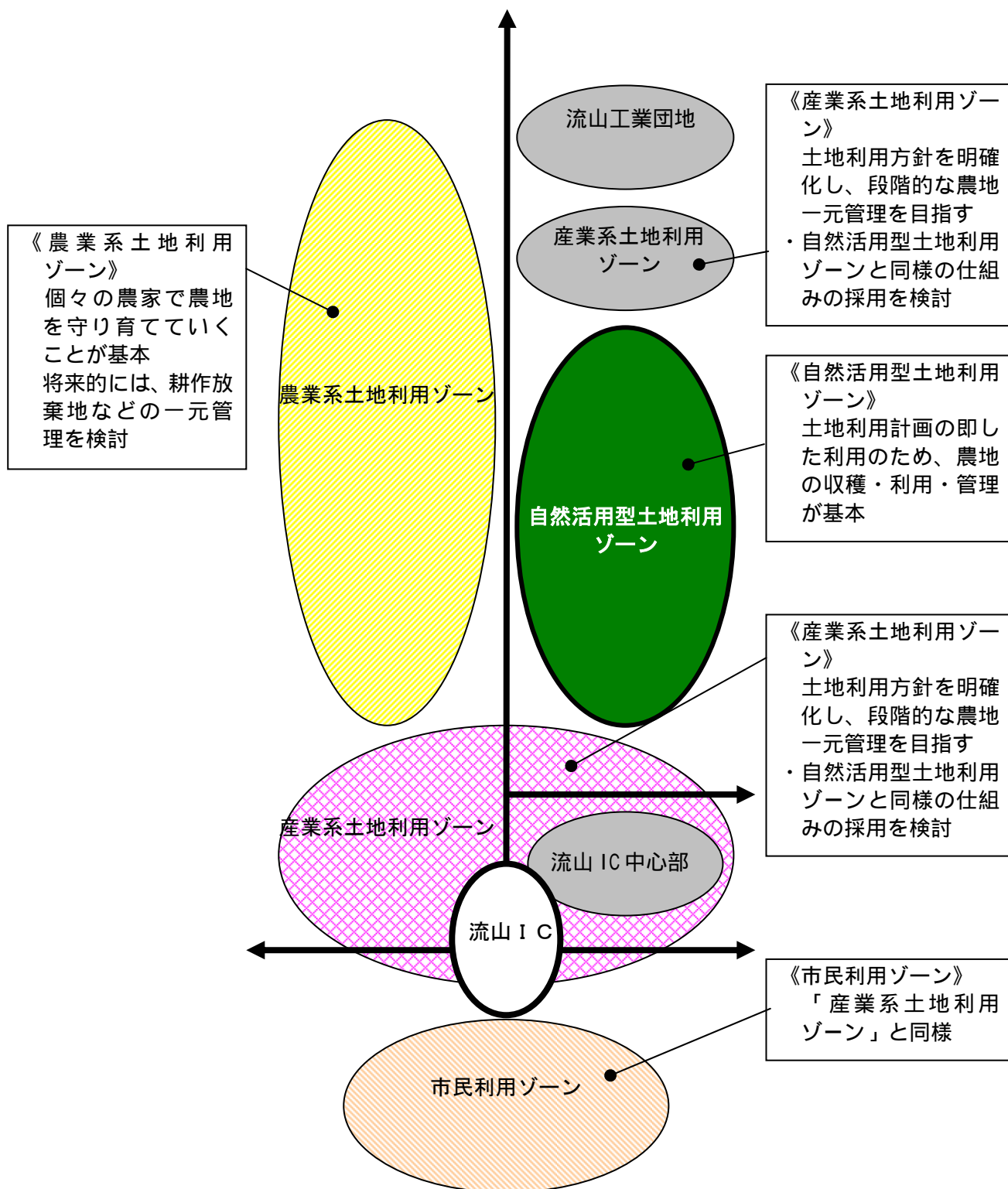
3. 農地の一元管理に関する考え方

3-1. 新川耕地全体の農地一元管理の考え方

新川耕地全体の土地利用については、一定のまとまりで考えていく必要があるため、新川耕地全体で農地の一元管理の方針を検討する。

- 「新川耕地有効活用計画」において位置づけられているゾーニングを基本として、それぞれの土地利用方針を実現するために、必要な農地の一元管理方法を採用する。

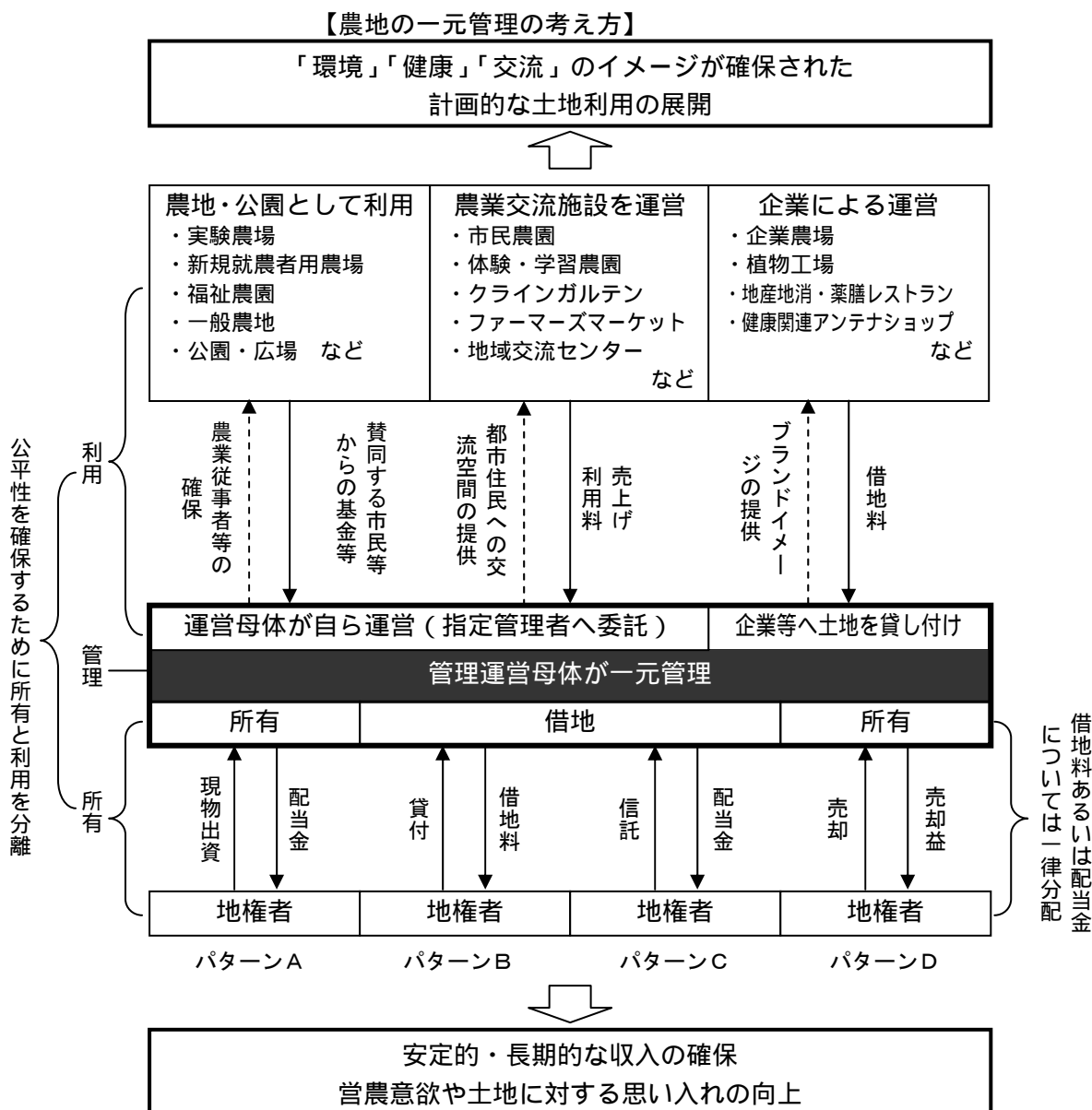
【新川耕地有効活用計画におけるゾーン区分とゾーンごとの農地集約・管理の方針】



3-2. 「自然活用型土地利用ゾーン」をモデルとした農地の一元管理方法の検討

(1) 農地一元管理の考え方

- ・立地条件等によって土地価格や借地料等に差が生じることを防ぎ、地権者に対する公平性を確保するために、土地の所有と利用を分離する。
- ・地権者は、新川耕地管理運営母体に対して土地の提供及び運用に対する契約を結び（方法については後述）、管理及び運用を委ねる。
- ・管理運営母体は、計画的な土地利用展開と効率的な資産運用を図り、市民農園やクラインガルテン、ファーマーズマーケット等の農業交流施設の売上金や参入企業からの借地料等の収益を各地権者へ平等に分配する。さらに、収益の一部を農地や公園等の収益性の低い土地利用の維持管理費に充当することにより、全体としての良好な空間確保にも努める。
- ・また、農地の一元管理によって土地の借地契約等における効率化が図られることから、企業にとっても進出しやすい環境が整うこととなる。（企業には、新川耕地有効活用のコンセプトや環境維持に関して理解してもらうことを条件に、独自の経済活動をしてもらう。）



(2) 農地一元管理の方法

農地の一元管理には、以下のような方法が考えられる。これらの方法を基本として、今後、地権者の意向を十分に踏まえながら選択していく必要がある。

A. 運営母体に土地を現物出資して、現況地価評価額分の株を取得し、配当金を受け取る。

- ・地権者が所有している土地を管理運営母体に出資し、管理運営母体はそれを資産として運用を図っていく。

B. 運営母体に土地を貸し付け、地代を受け取る。

- ・定期借地などの契約によって、管理運営母体に対して土地を貸し付け、管理運営母体は貸し付けられた土地を運用して収益を確保する。
- ・管理運営母体は運用の正否に関わらず、地権者に対して定額の地代を払う必要がある。

C. 運営母体に土地を信託し、信託配当を受け取る。

- ・信託法に基づき、管理運営母体を受託者として土地を信託する。
- ・信託の網をかけることにより、他の地権者の借金や相続を気にする必要がなくなる。
- ・財産処分時においても、受益権の分割・譲渡が可能である。

D. 土地を運営母体に売却し、売却益を受け取る。

- ・管理運営母体が銀行からの借入金などで地権者から土地を購入する。
- ・通常の土地売買となるため、税制上の優遇などはない。

(3) 農地集約の進め方

農地集約を行うためには、農地を一括して管理することが個々の地権者にとってもメリットが高くなる必要がある。そのため、以下のように進めていく必要がある。

- 安定的・長期的な収入の確保
- 営農意欲のある農家の農地の確保
- 事業進捗にあわせた農地集約

	農地集約のイメージ	農地集約の考え方
第1期	<p>《地域交流エリアを想定》</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・前述したとおり、第1期で整備を想定している地域交流エリアを対象として、農地の集約を図る。 ・農地の集約については、原則として借地とするが、地権者ごとの状況を勘案して、一部は買収することも想定される。 ・一部、営農意欲のある農家の農地については、交換分合などによって第3期で想定している農的環境展開エリア南側へ移転する。
第2期	<p>《農的環境展開エリア北側を想定》</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・第1期での事業展開を踏まえて、第2期で整備する区域の農地の集約を図る。 ・第2期以降については、事前に区域を確定するのではなく、地権者との話し合いを進めながら、農地集約ができる区域を対象として事業を進める必要がある。
第3期	<p>《農的環境展開エリア南側を想定》</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・第3期で整備を想定している農的環境展開エリア南側については、全体を一括して農地集約を図るのではなく、企業誘致などの状況と地権者との話し合いの中で、適切な区域ごとに農地集約を図り、整備を進めていく必要がある。

4. 土地利用規制・誘導方策

4-1. 検討必要区間

道路無料化に伴う沿道開発については、自然活用型土地利用ゾーン及び西側の一部区間が対象となると想定される。

【沿道開発に関する検討必要区間】



4-2. 沿道の土地利用規制・誘導の基本的な考え方

【想定される土地利用規制・誘導の考え方と課題】

- A案 個別開発を全面的に抑制し、新川耕地有効活用計画に則った開発のみを計画的に推進する。
課題：・永久に個別開発を許可しないと、訴訟になった場合、敗訴する可能性がある。
・個別開発を全て認めないことについて、地権者の同意を得ることは困難と考えられる。
- B案 開発にあたって条件を付加した上で、個別開発を許容する。
課題：・条件を設定したとしても、個別開発は進むために、現在の田園風景は徐々に壊されていくこととなる。



【沿道の土地利用規制・誘導の基本的な考え方】

- 第1段階 当面の期間（概ね3～5年程度）は個別開発を全て抑制
第2段階 有効活用計画の内容を踏まえた条件設定をした上で、個別開発を許容

4-3. 具体的手法

平成 18 年 12 月に、流山市新川土地改良区と流山市との間で、「松戸・野田有料道路の沿道における水田の保全に関する協定」が締結され、水田の多面的機能を保全することを目的とした開発抑制が位置づけられている。これにより、当面の間（松戸野田有料道路の東側区域：3 年間、松戸野田有料道路の西側区域：10 年間）は、松戸野田有料道路沿道における開発が抑制されることとなるが、その期間内に新川耕地有効活用の具現化を推進するとともに、個別開発をコントロールする手法を制度的に担保する必要がある。

【各手法の考え方と問題点・課題】

手法	考え方	問題点・課題等	
個別開発を認めない	A. 開発許可運用基準	<ul style="list-style-type: none"> ・個別開発として想定されるものは都市計画法 34 条第 8 号の沿道開発、及び 10 号口の開発審査会案件となる開発である。 ・これらについて、開発許可運用基準の中で、松戸野田道路沿道の区域を限定し、開発許可の可否を記載する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・県の基準では、8 号について、「国県道又は幅員 12m 以上の道路」で許可するとされているため、1 路線のみを対象とした開発抑制については、開発許可権者である流山市において十分に検討する必要がある。
	B. 市条例	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域の開発に関する開発許可運用基準の上乗せ条例を定め、その中で、特定の区域については、一定期間開発を抑制することを記載する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・有料道路沿道のみを対象とした条例とするのであれば、条例制定の目的や基準を明確にする必要がある。
	C. 農地転用	<ul style="list-style-type: none"> ・現行では沿道は 1 種農地となっているため、農地転用の可否を明確にする。 	<ul style="list-style-type: none"> ・農地転用を許可しない理由の根拠を明確にするとともに、農地転用の許可基準にその旨を記載する必要がある。
条件を付加して許可	D. 都市計画法 41 条	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法 41 条の規定により、建築物の建ぺい率、高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限について定める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・法律に基づくものであるが、制限にかかる目的や基準を明確にする必要がある。
	E. 調整区域地区計画	<ul style="list-style-type: none"> ・調整区域地区計画を定め、地区整備計画の中で、土地利用や用途に関して必要な事項を定める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・当該地区の計画内容が法の主旨にすべて合致するかどうか課題が残る。 ・計画予定区域における住民の合意形成をどのように進め、同意を得ることができかどうか検討する必要がある。
	F. 市条例	<ul style="list-style-type: none"> ・既に、「流山市開発事業における事前協議の手続等に関する条例」が定められているため、これを拡充して市街化調整区域の開発についての基準や、開発内容に関する周辺地権者との協議の実施などを制定する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・届け出、勧告制度だけでは条件付加をすることはできない。 ・条件付加をする場合には、条例の中で地区指定を行うなどの仕組みが必要であり、そのためには地権者協議を十分に行うことが前提となる。
	G. 景観計画及び条例	<ul style="list-style-type: none"> ・景観計画及び条例を定め、有料道路から斜面緑地への景観保全、沿道の広告物・看板等の規制、建築物の意匠・色彩等に関する基準を設定する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・基準の内容によっては建築物等に対する規制はかけられるものの、開発そのものを規制することはできない。
	H. 開発指導要綱	<ul style="list-style-type: none"> ・開発指導要綱の中で、沿道開発に当たっては道路沿いの緑地用の土地利用を供出することを義務づけるなど、一定の基準を設ける。 	<ul style="list-style-type: none"> ・法的に担保されていないため、訴訟になった場合には敗訴する可能性もある。 ・規模の大きな開発であれば、緑地用の土地の供出を求めることも可能と考えられるが、500㎡程度の開発においても緑地の供出まで求めることは難しいと考えられる。

は、今後さらに協議を進めていくことにより可能性があると考えられる手法。

5. 新川耕地有効活用に向けた今後の課題

各種法制度との整合性確保と関係機関との調整

- ・新川耕地は、「整備・開発及び保全の方針」において市街化調整区域に位置づけられている区域である。そのため本調査では、新川耕地が将来的にも市街化調整区域であることを前提として検討を進めてきたが、「まちづくり3法」の改正によって市街化調整区域における開発がさらに厳しく制限される中で、今後、実現に向けてさらに詳細に検討していくに当たっては、開発許可権者の方針等との密な調整を図りながら取り組んでいく必要がある。
- ・特に、検討した内容の中には、農地転用許可及び開発許可申請が必要となる土地利用も含まれることから、今後、その実現性については、整備主体をさらに明確にしていく中で、開発可能性の有無について関係機関を十分に協議していく必要がある。

【具現化に向けた今後の課題】

市街化調整区域の位置づけとしての整合性の確保
松戸野田有料道路沿道の規制・誘導実現に向けた関係機関との協議
地域交流エリア整備に向けた農地転用許可・開発許可に関する関係機関との協議
事業主体の明確化による開発可能性の詳細検討

段階的かつ弾力的な土地利用の展開

- ・本調査では、新川耕地有効活用のモデルとして「自然活用型土地利用ゾーン」における土地利用計画を提案しているが、この考え方はその他のゾーンについても十分に適用可能なものである。そのため、まずは農地集約等に関する地権者合意が得られた区域において、初期投資をできる限り抑えながら段階的かつ弾力的に具現化していくことが重要である。
- ・その第1歩としては、ファーマーズマーケットや市民農園、体験・学習農園といった整備を進めていくことにより、新川耕地全体の有効活用に向けた望ましい姿を市民・企業に向けて発信し、「民産学官の連携」及び「環境・健康・交流」のコンセプト実現に向けた強化を図ることが必要である。
- ・また、段階的な土地利用の展開に応じて、区域内あるいは周辺道路の整備・拡幅や調整池・河川改修等の必要性も予想されることから、市全体としての道路整備計画あるいは河川改修計画等の整合性についても検討していく必要がある。

【具現化に向けた今後の課題】

地域交流エリアの確保と早期実現に向けた取り組みの推進
初期整備についての事業主体の明確化と財源確保
段階的な整備に伴う周辺への影響検討（水田を埋め立てることによって低下する雨水貯留機能の確保 / 交通量の増加に伴う道路拡幅や安全対策の検討 / 生態系への影響検討 等）

地権者の合意形成と市民や企業への積極的なPR

- ・新川耕地有効活用の実現に当たっては、地権者の合意が得られることが取り組みの第1歩となる。そのため、今後は、地権者との協議を重ねながら、より多くの関係者が満足できる計画へと醸成していく必要がある。
- ・また、市民や企業に対して、“新川耕地の環境を守り育てながら、その価値を高めていくこと”について理解してもらうための啓蒙活動も重要である。

【具現化に向けた今後の課題】

目指すべき土地利用や農地の一元管理等についての地権者との合意形成
新川耕地有効活用についての市民や企業に向けた啓蒙活動